

Ograniczenia praw do nieruchomości

Mając na uwadze rozpoczęte prace budowlane związane z budową drogi S-5 pragniemy poinformować, iż realizacja inwestycji wymaga wejścia i przeprowadzenia prac na nieruchomościach położonych poza pasem drogowym, czyli stanowiących w większości przypadków własność osób prywatnych.

Chodzi tu o takie sytuacje jak:

- likwidacja kolizji w miejscach, w których budowa lub przebudowa drogi przecina istniejącą sieć uzbrojenia terenu (najczęściej są nimi linie energetyczne, telekomunikacyjne i światłowodowe oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe),
- rozbiórka obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania (np. rozbiórka całego domu, którego jedynie część została przejęta pod budowę drogi),
- budowa lub przebudowa urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji szczegółowych,
- budowa lub przebudowa innych dróg publicznych,
- budowa lub przebudowa zjazdów.

O obowiązku dokonania przebudowy istniejącej sieci uzbrojenia terenu orzekł wojewoda w decyzji ZRID, tej samej, która wywłaszcza nieruchomości pod budowę drogi. Jednocześnie wojewoda zezwala zarządcy drogi na wejście na nieruchomości niezbędne do dokonania prac budowlanych lub rozbiórkowych.

Pragniemy również poinformować jakie obowiązki ma Wykonawca robót:

Dla nieruchomości, zlokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, zatwierdzonych decyzją ZRID, na których planuje się realizację robót, organizację dróg technologicznych czy składowisk materiałów (itp.) Wykonawca wykona inwentaryzację nieruchomości. Inwentaryzacja winna być sporządzona przed wykonaniem robót i zawierać część opisową i zdjęcia.

Wykonawca zobowiązany jest również:

- w przypadkach, w których decyzja ZRID określa ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, powiadomić właściciela/lub użytkownika wieczystego nieruchomości o planowanym wejściu na teren nieruchomości na 7 dni przed dniem wejścia. W zawiadomieniu powinna zostać wskazana podstawa prawna, powierzchnia zajęcia, cel zajęcia i przewidywany termin zakończenia prac.
- w przypadku, gdy jest to obszar, dla którego decyzja ZRID nie określa ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, uzyskać pisemną zgodę właściciela/lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wejście na teren nieruchomości w formie oświadczenia lub poprzez zawarcie umowy cywilnoprawnej. W w/w dokumencie należy wskazać termin wejścia, przewidywany obszar zajęcia, cel zajęcia i przewidywany termin zakończenia oraz wartość ewentualnego odszkodowania za zajęcie, ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, oraz powstałe szkody, których po zakończeniu robót nie będzie można naprawić.

Po zakończeniu robót Wykonawca powinien uporządkować teren, naprawić zaistniałe szkody i wypłacić właścicielom/użytkownikom wieczystym stosowane, uzgodnione odszkodowania za niemożność użytkowania bądź inne trwałe szkody.

Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest sporządzić protokół zawierający zestawienie wyrządzonych na nieruchomości szkód w związku z realizowanymi robotami. Do protokołu powinna być dołączona inwentaryzacja nieruchomości, sporządzona po wykonaniu robót i zawierająca część opisową i zdjęcia skatalogowane w sposób niebudzący wątpliwości co do momentu ich wykonania oraz obiektu, który dokumentują.

Protokół powinien być podpisany przez właściciela/ użytkownika wieczystego nieruchomości.

Dodatkowo informujemy, iż jeżeli nowo założone na działce urządzenia i instalacje uniemożliwiają właścicielowi (lub użytkownikowi wieczystemu) dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy, może on żądać, aby zarządca drogi nabył od niego na własność Skarbu Państwa, w drodze umowy własność (lub prawo użytkowania wieczystego), nieruchomości. Jest to roszczenie cywilne, więc jakiegokolwiek spory w tym zakresie będą musiały być rozstrzygane przez sądy powszechne. Właściciel (lub użytkownik wieczysty) nieruchomości obowiązany jest udostępnić nieruchomość w każdym terminie, w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii tych urządzeń. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Na zarządcy drogi (Wykonawcy robót) ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu urządzeń liniowych. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty to właścicielowi przysługuje odszkodowanie.

Odszkodowanie to, podobnie jak odszkodowania za szkody powstałe w skutek prac budowlanych, powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Dodatkowo, jeżeli wskutek przełożenia sieci uzbrojenia terenu zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Odszkodowanie, w odniesieniu do inwestycji prowadzonych przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad, ustala wojewoda w decyzji odszkodowawczej po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość szkód oraz zmniejszenie się wartości nieruchomości.

Postępowanie to wszczyna się na wniosek zarządcy drogi lub właściciela nieruchomości (ewentualnie użytkownika wieczystego) w przypadku zaistnienia szkód uzasadniających wypłatę odszkodowania.